Gemeinde Leopoldshöhe
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache 7/2012
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	**FB III Bauen / Planen / Umwelt**
Auskunft erteilt:	**Frau Knipping**
Telefon:	**05208/ 991-278**
Datum:	**27. Januar 2012**

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (3), (6) BauGB i.V.m. § 13 BauGB
- Entwurfsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	09.02.2012	

Sachdarstellung:

Die [redacted] sind im FB III Bauen / Planen / Umwelt vorstellig geworden, um für ihr Baugrundstück [redacted] innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ (Rechtskraft: 1996) eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen zu beantragen.
Grund für den Antrag ist die bei einer Bauzustandsbesichtigung der Abteilung 9.4 Planen und Bauen des Kreises Lippe als Baugenehmigungsbehörde festgestellte Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Osten des Baugrundstückes um 1,30 m für eine Kelleraußentreppe einschließlich der Überdachung. Bis auf diese Überschreitung der Baugrenze ist das Bauvorhaben bauordnungsrechtlich genehmigt.
Die Überschreitung der Baugrenze ist nicht durch eine Befreiung von den Festsetzungen nach § 31 Baugesetzbuch zu tolerieren, da die Durchführung des Bebauungsplanes (hier: die Einhaltung der Baugrenze / überbaubaren Grundstückfläche) zu keiner offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.
Soll die Überschreitung der Baugrenze toleriert werden, ist hierzu eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne einer Verschiebung / Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

Bauordnungsrechtlich ist diese Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zu vertreten, da selbst bei der Erweiterung ein Grenzabstand zu dem östlich liegenden Grundstück von 3,70 m verbleibt.
Die Zulässigkeit der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der Erweiterung ist nicht als Einzelentscheidung für das betroffene Baugrundstück vorzusehen, da hier keine atypische Fallgestaltung vorliegt. D.h., die Möglichkeit, die Baugrenze im Osten zu erweitern,

hat aus Gründen der Gleichbehandlung für alle Baugrundstücke östlich der Straße Kerkerdreh zu erfolgen.
Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um 1,30 m nach Osten muss sich daher auf die Flurstücke 1531, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1879 und 1464 beziehen.

Ein Überschreiten der Baugrenze durch Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Bebauungsplan gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Die Zulässigkeit der Anwendung des § 23 BauNVO ist gleichzeitig Inhalt für die Änderung des Bebauungsplanes.
In dem Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO).
Hiervon wird Gebrauch gemacht. Dabei soll die Erweiterung ausschließlich für sog. untergeordnete vortretende Gebäude- und Bauteile gelten. Hier sind beispielhaft zu nennen: überstehende Fensterbänke und Blumenfenster, Abfallrohre, Wandpfeiler, Antrittsstufen und Hauseingangs- und Kellertreppen mit ihren Überdachungen.
Nicht dazu zählen z.B. Balkone, Erker, Vordächer, Gesimse, Dachüberstände und -vorsprünge.
Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche soll hier nicht einer Erweiterung der Wohn- / Nutzfläche dienen.

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der o.g. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird zudem zum Anlass genommen, die mit dem geltenden Bauplanungsrecht nicht im Einklang stehende Festsetzung einer „Privaten Grünfläche – PG“ westlich und östlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu überarbeiten.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ setzt für diese private Grünfläche fest:
VII Private Grünfläche - Zuwegungen
„Einzelne private Zuwegungen / Erschließungen, die mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden (z.B. Rasengittersteine, Hydrobetonsteine, wassergebundene Decke) sind zulässig.“

Es ist festzustellen, dass - auch unter Berücksichtigung der o.g. Festsetzung bzgl. der Zuwegungen in der „privaten Grünfläche“ - bauliche Anlagen nur zulässig sind, wenn und soweit sie mit ihrer Zweckbestimmung in Einklang stehen.
Diese Zweckbestimmung sieht im vorliegenden Fall die Anlegung von einzelnen Zuwegungen vor, nicht aber die Anlegung von Umfahrungen, Wegeflächen zur inneren Erschließung bzw. von Stellplätzen zur Aufnahme sämtlicher notwendiger Stellplätze in dem Baugebiet oder die Errichtung von Geräteschuppen.
Hierbei ist unerheblich, dass sich Nachbarn bisher nicht negativ zu dieser Nutzung geäußert haben. Die eingetretene Nutzung der privaten Grünfläche steht faktisch nicht im Einklang mit der hierzu getroffenen Festsetzung.
Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan in dem o.g. Bereich dahingehend zu ändern, dass die Festsetzung der „privaten Grünfläche“ in „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ gewandelt wird.

Andere Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind von der Änderung nicht betroffen. Die Änderung berührt die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht. Es verbleibt bei der städtebaulichen Zielsetzung innerhalb des Änderungsgebietes. Die detaillierten Festsetzungen sind der Gesamtplan-Satzungsfassung zu entnehmen.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 6. vereinfachten Änderung der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet. Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen ist somit nicht notwendig. Die Änderungsplanung bezieht sich auf einen rechtskräftig überplanten Bereich.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind nicht gegeben.
Die Initiative / der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes geht von einem Grundstückseigentümer aus.
Dieser hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen.
Die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes werden durch ein vom Antragsteller beauftragtes Stadtplanungsbüro erbracht.

Beschlussvorschlag:

- Dem Antrag der [redacted] Leopoldshöhe auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ wird stattgegeben.
- Der Bebauungsplan Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ ist entsprechend dem o.g. Antrag als 6. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 1 (3), (6) BauGB i.V.m. § 13 BauGB zu ändern (Auf stellungsbeschluss).
- Der Entwurf für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ wird beschlossen.
- Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlegung / der Beteiligung der Öffentlichkeit sind öffentlich bekannt zu machen. Gemäß § 13 (3) Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Beteiligung der Behörden zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/01 „Evenhauser Holz“ gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB.

Schemmel

Anlagen
- Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung in der Satzungsfassung des Urplanes vom 18.10.1961 und der 3. Änderung vom 10.11.1997
- 6. vereinfachte Änderung